



EEN RUIM GEZINSHUIS MET PRAKTIJKRUIMTE
'S-HERTOGENBOSCH, MEESTER HAPPENSOENLAAN 11

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 489 m³
Woonoppervlakte: 133 m²
Bouwjaar: 1992

- ✓ De woning beschikt over energielabel A;
- ✓ De keuken is geplaatst in 2017;
- ✓ De badkamer is vernieuwd in 2019;
- ✓ De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing;
- ✓ Op het dak liggen 14 zonnepanelen van 370 Wp, geplaatst in 2020.



WELKOM AAN DE MEESTER HAPPENSOENLAAN 11 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

Soms zie je aan de buitenzijde nog niet hoeveel ruimte een woning werkelijk te bieden heeft. Dat geldt absoluut voor deze 2-onder-1-kapwoning aan de Meester Happensoenlaan 11. De voormalige garage is bij de woonkamer betrokken, waardoor een bijzonder royale en lichte woonkamer is ontstaan. Een groot raam aan de zijkant zorgt daarbij voor veel lichtinval en biedt een groen uitzicht op het naastgelegen speelplantsoen. Tel daar de moderne open keuken, vier slaapkamers, een ruime zolderverdieping en het volwaardige bijgebouw in de achtertuin bij op en je hebt een woning die uitstekend past in diverse levensfases. Gezinswoning, thuiswerkplek, salon aan huis of juist een eigen speelplek voor de kinderen? Hier kan het allemaal.

Indeling begane grond:

Via de entree kom je binnen in de hal met toiletruimte, meterkast en trapopgang. Zodra je de woonkamer binnenstapt, vallen direct de hoeveelheid ruimte en het vele licht op. Een comfortabele zithoek met gesloten haard, een grote eettafel voor lange avonden met familie en vrienden en daarnaast nog voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een speel-, lees- of werkhoeke: je hoeft hier niet te kiezen.

De lichte keuken is praktisch uitgevoerd en beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat, afzuigkap en aan de straatzijde het spoelgedeelte met ingebouwde koelkast, oven en onderbouw vaatwasser.











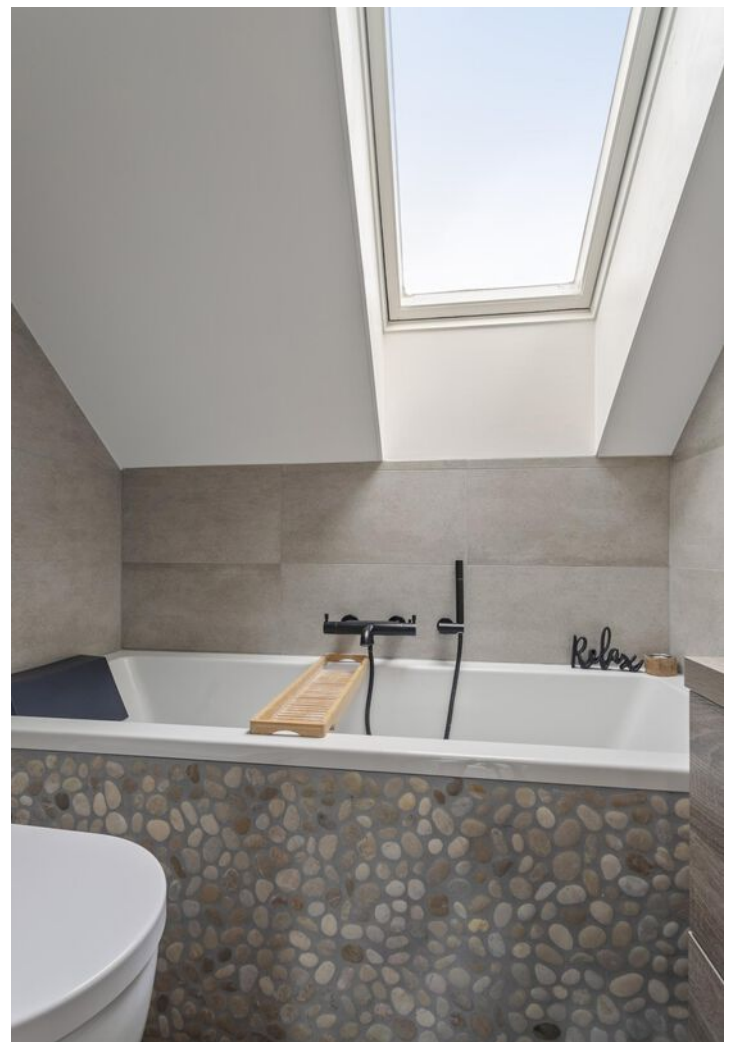


DE EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers. De ruime ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch rolluik. Aan de voorzijde bevindt zich een fijne slaapkamer met een tweetal ramen in de knik van het dak. De (voormalige) derde slaapkamer is momenteel in gebruik als inloopkast.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en voorzien van een ligbad, een inloopdouche met glazen deur, een wastafelmeubel en een toilet. Een groot raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Een tweede verdieping met mogelijkheden: via de vaste trap bereik je de zolderverdieping. Hier vind je een ruime voorzolder met de opstelplaats voor de wasapparatuur en de combi-ketel. Ook is hier een airco-installatie aanwezig en is er volop bergruimte. Vanuit de voorzolder heb je toegang tot de royale vierde slaapkamer met dakraam.









EEN ZOLDER MET MOGELIJKHEDEN



BUITENRUIMTE

Een fijne achtertuin met aangebouwde stenen berging en een groot terras met overkapping. Verder nog een fijn kunstgazon voor de kinderen en een achterom richting het achtergelegen fietspad en speelplantsoen. Dankzij de hoekligging aan het plantsoen geniet je hier van een vrije ligging met geen inkijk.

Een van de grote pluspunten van deze woning staat in de achtertuin. Hier bevindt zich een volwaardig bijgebouw uit 2021, voorzien van een pantry met warm en koud water en elektrische vloerverwarming. De ruimte is momenteel geschikt als praktijk- of salonruimte, maar is minstens zo interessant als kantoor aan huis, hobbyruimte, atelier of speelkamer voor de kinderen.

Zo kun je wonen en werken uitstekend combineren zonder daarvoor leefruimte in de woning zelf te hoeven opofferen. En heb je geen praktijk of kantoor nodig? Dan ontstaat er juist een fantastische extra kamer voor het gezin.







FIJN OM TE WETEN

- De woning beschikt over energielabel A;
- De keuken is geplaatst in 2017;
- De badkamer is vernieuwd in 2019;
- De gehele woning is voorzien van HR++ beglazing;
- De woonkamer is in 2017 vergroot en voorzien van een eikenhouten vloer;
- Het aangebouwde gedeelte van de woonkamer beschikt over vloerverwarming;
- Het bijgebouw is in 2021 gebouwd en voorzien van elektrische vloerverwarming;
- Op het dak liggen 14 zonnepanelen van 370 Wp, geplaatst in 2020;
- Het platte dak van de woonkamer (uitbouw) dateert uit 2017 en het platte dak van het bijgebouw uit 2021;
- Verwarming vindt plaats middels een Vaillant-combiketel uit 2015, voor het laatst onderhouden in juni 2026;
- Een strategisch geplaatste airco-installatie in het trapgat bij de overloop kan zowel de eerste als de tweede verdieping bedienen.

Ook de ligging maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk. Direct naast en achter de woning ligt een groen speelplantsoen. Hierdoor kijk je vanuit de woning niet alleen prettig weg, maar hebben kinderen letterlijk vlak bij huis volop ruimte om buiten te spelen.





Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

PLATTEGROND

BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Meester Happensoenlaan 11, 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BEGANE GROND

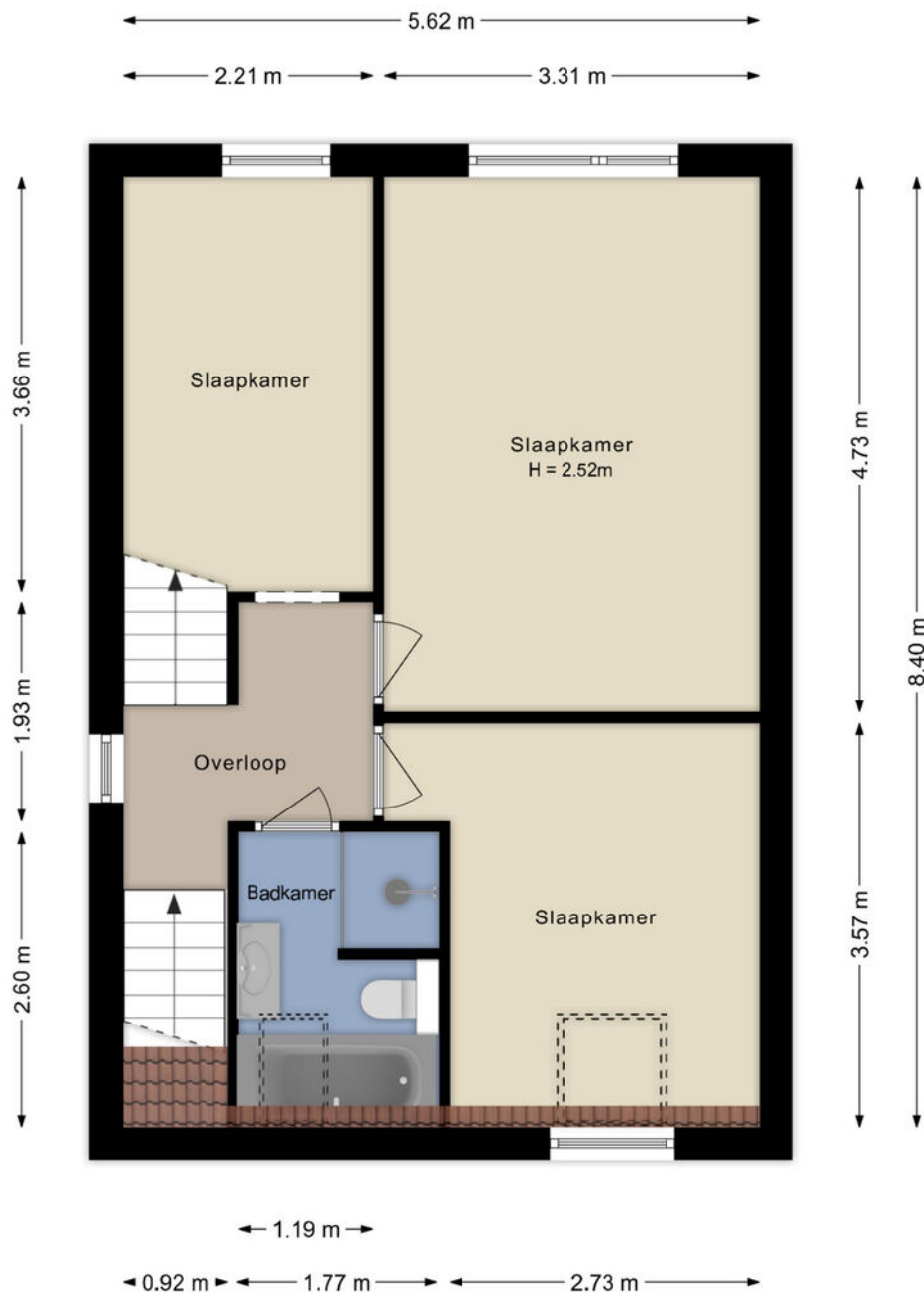


Begane grond
Meester Happensoenlaan 11, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

EERSTE VERDIEPING

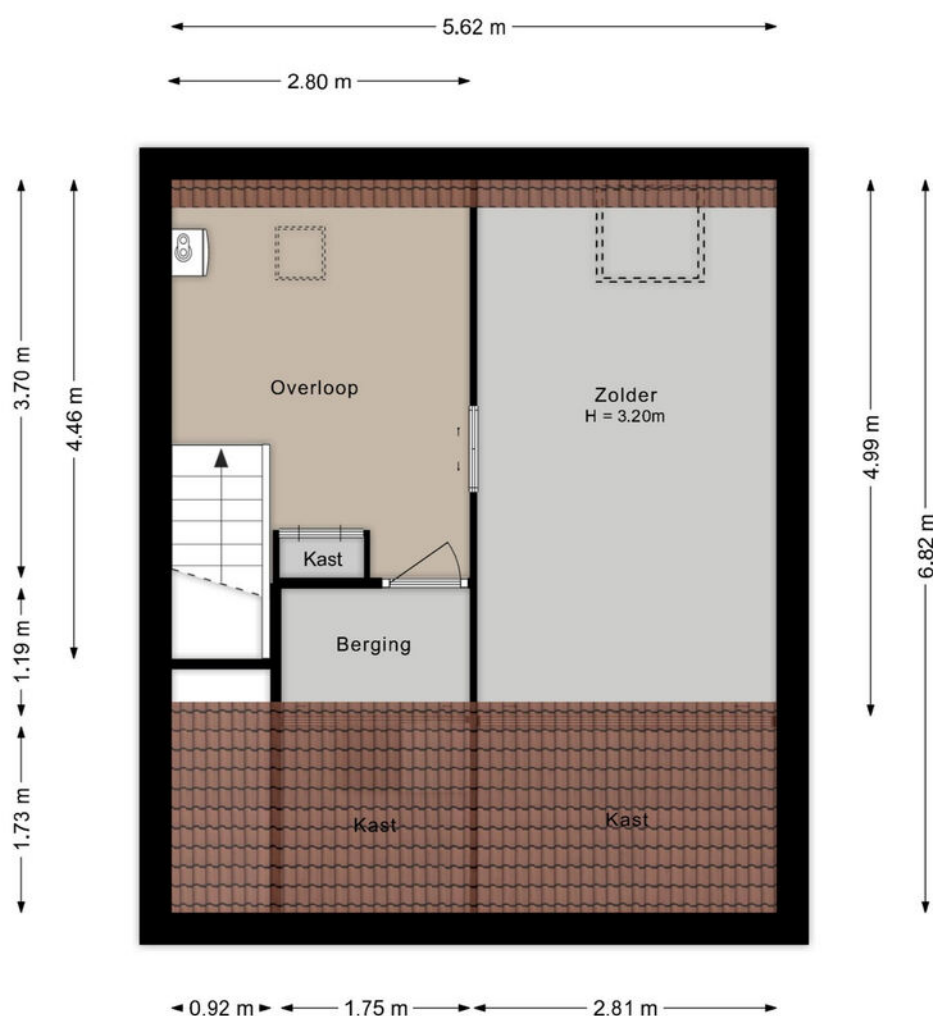


Eerste verdieping
Meester Happensoenlaan 11, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

TWEEDE VERDIEPING



Zolder

Meester Happensoenlaan 11, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

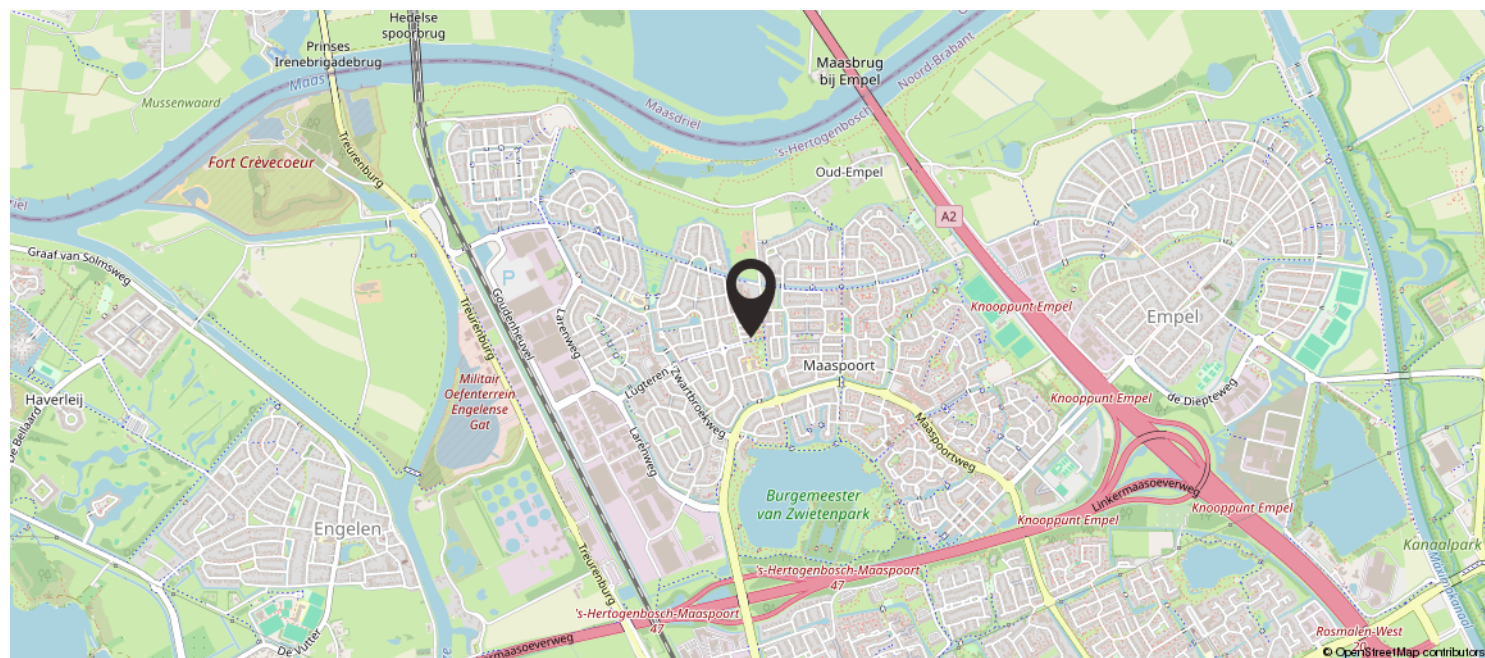
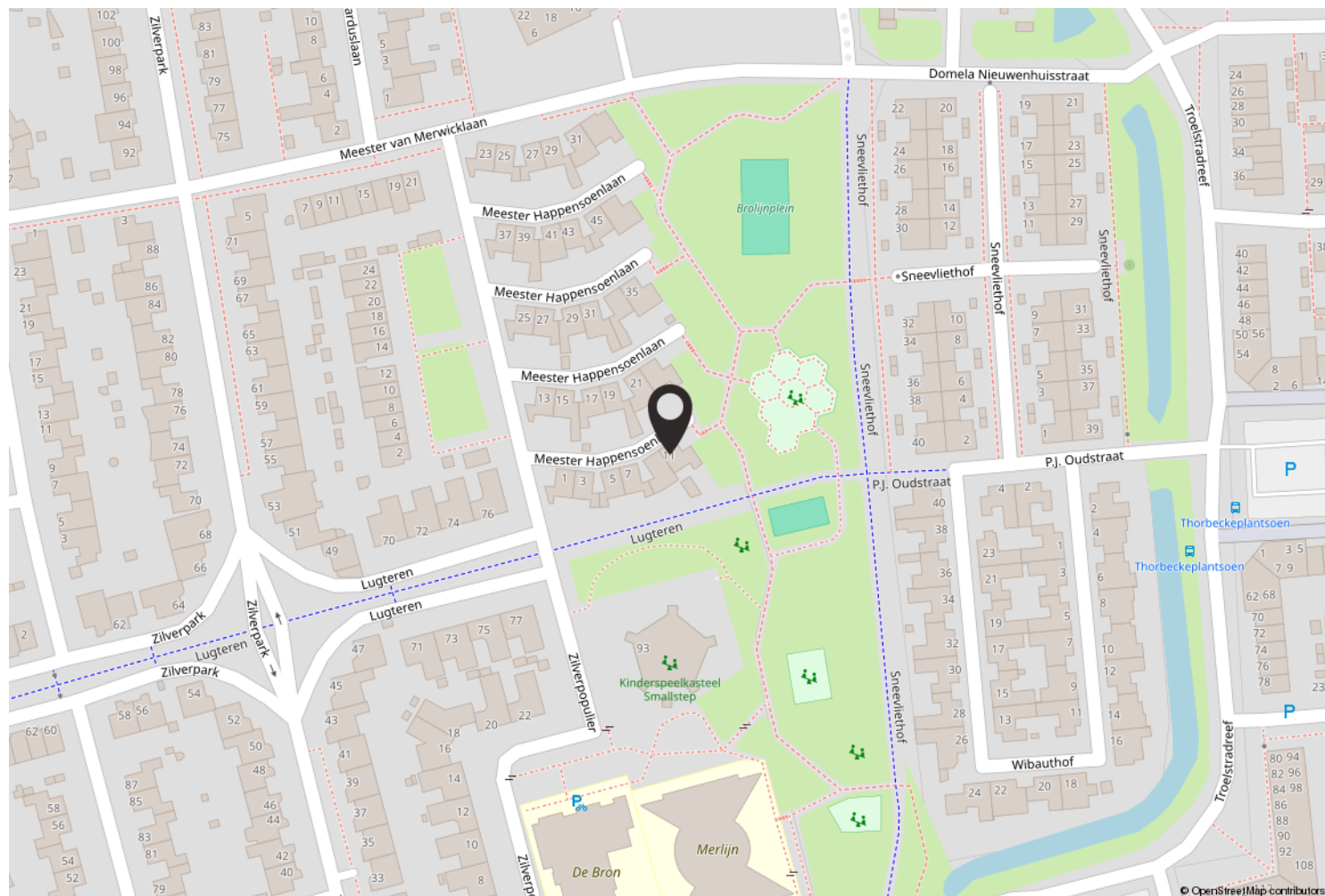
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LOCATIE OP DE KAART



BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een 'vaste' notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waar vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl